

Sociaal wonen, woonkosten en betaalbaarheid

Wat vertelt het Grote Woononderzoek 2013 ons over betaalbaarheid in de sociale huur in Vlaanderen?

Dr. Kristof Heylen
HIVA - KU Leuven

VIVAS Bewonerscongres – 26 nov 2016

- Opzet van de bevraging GWO 2013
- Profiel van de sociale huurders
- Woonuitgaven
- Betaalbaarheid van wonen
- Tevredenheid met de sociale huurwoning

1. Grote Woononderzoek 2013

- Periode: sept 2012 – dec 2013
- Deel vragenlijst
 - Uitgebreide bevraging van de woonsituatie (circa 35 min.)
 - 10.000 interviews (622 sociale huurders)
 - 58% heeft meegewerkt (responsgraad)
- Deel woningscreening
 - Uitgebreide in- en uitwendige screening van de woning
 - circa 35 min
 - 5.000 woningscreenings, met elektronisch formulier (405 SH)
 - Afgestemd op het conformiteitsonderzoek van Vlaamse overheid

1. GWO 2013

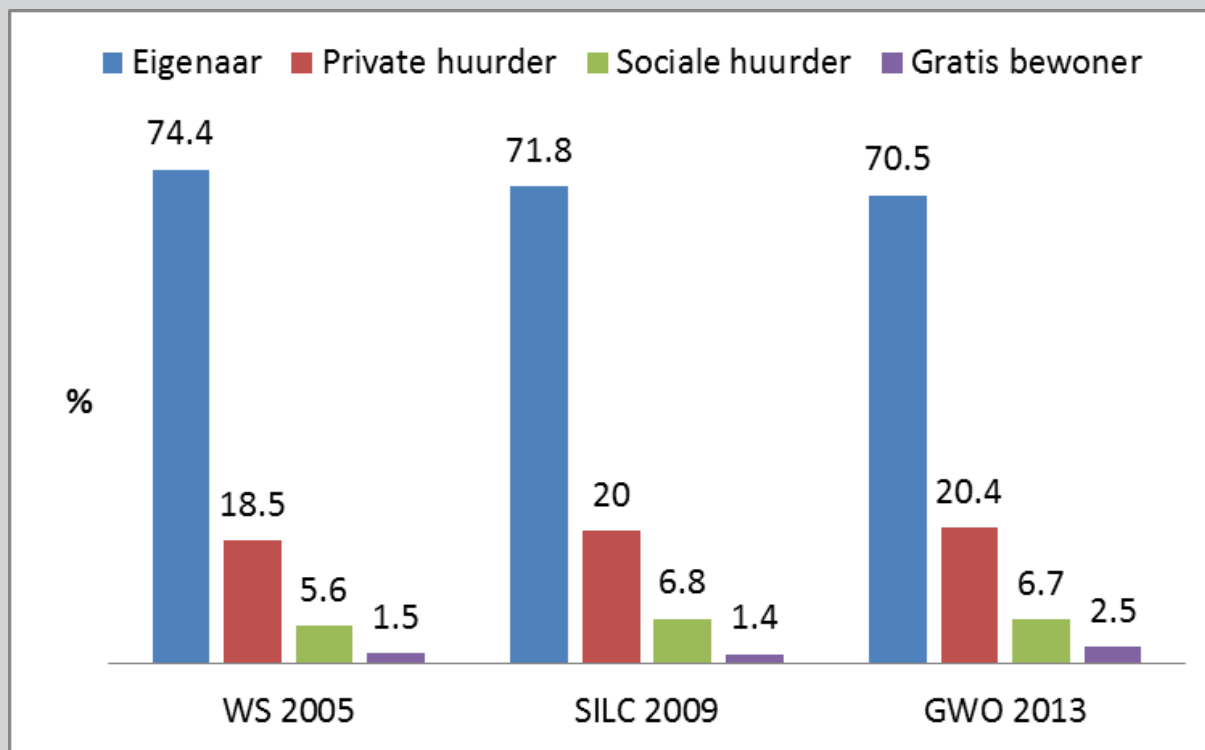
- Uitvoering veldwerk: IPSOS
- Wetenschappelijke begeleiding en opvolging veldwerk: KULeuven (HIVA en OSA), SumResearch
- Analyses: KULeuven (HIVA, OSA, Sint-Lucas), UHasselt

Profiel van de sociale huurders

Wie is de sociale huurder in Vlaanderen?

1. Profiel van de deelmakten

Eigendomsstatuut, Vlaanderen, 2005-2013



Bron: Woonsurvey 2005, EU-SILC 2009, Grote Woononderzoek 2013

- 7% sociale huurwoningen in Vlaanderen
- In centrumsteden is 1 op 10 een sociale huurder

1. Profiel van de deelmakten

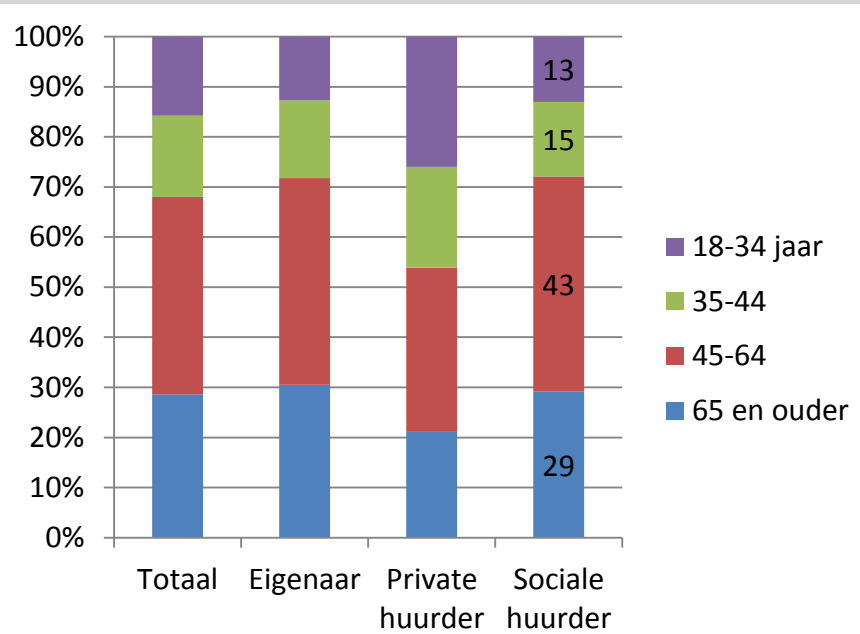
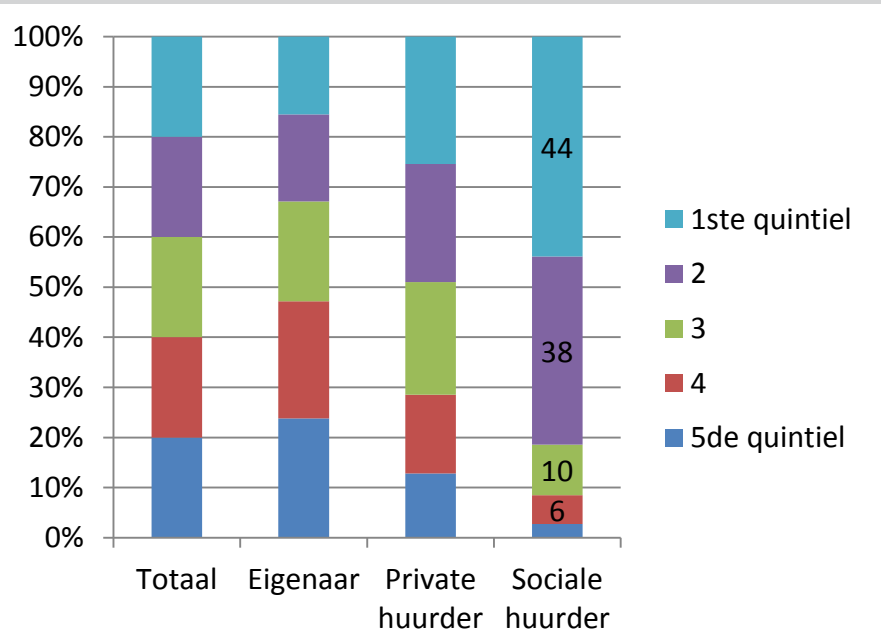
Type eigenaar van de huurwoning, Vlaanderen, 2013

	%
Een private eigenaar (een persoon), zonder bemiddeling	41,3
Een private eigenaar (een persoon), na bemiddeling van een immobiliënkantoor	26,5
Een private eigenaar (een persoon), na bemiddeling van een sociaal verhuurkantoor	2,8
Een bedrijf/vennootschap	3,3
Een sociale huisvestingsmaatschappij	18,6
Een gemeente	0,5
Een OCMW	2,9
Een intercommunale	0,3
Het Vlaams Woningfonds	0,8
Andere	3,0

Bron: Grote Woononderzoek 2013, N= 2183

1. Profiel van de deelmakten

Deelmarkten naar inkomensgroep (L) en leeftijd referentiepersoon (R), Vlaanderen, 2013

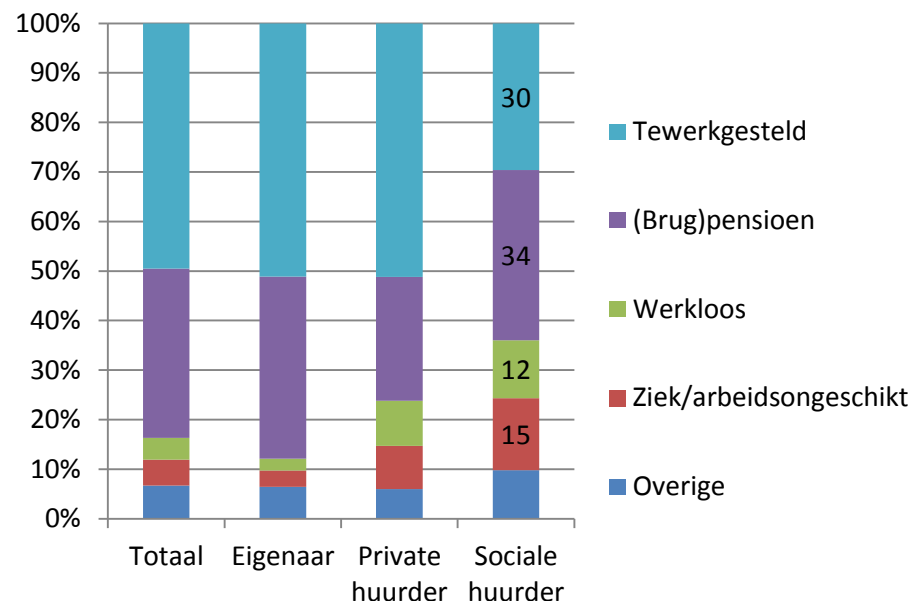
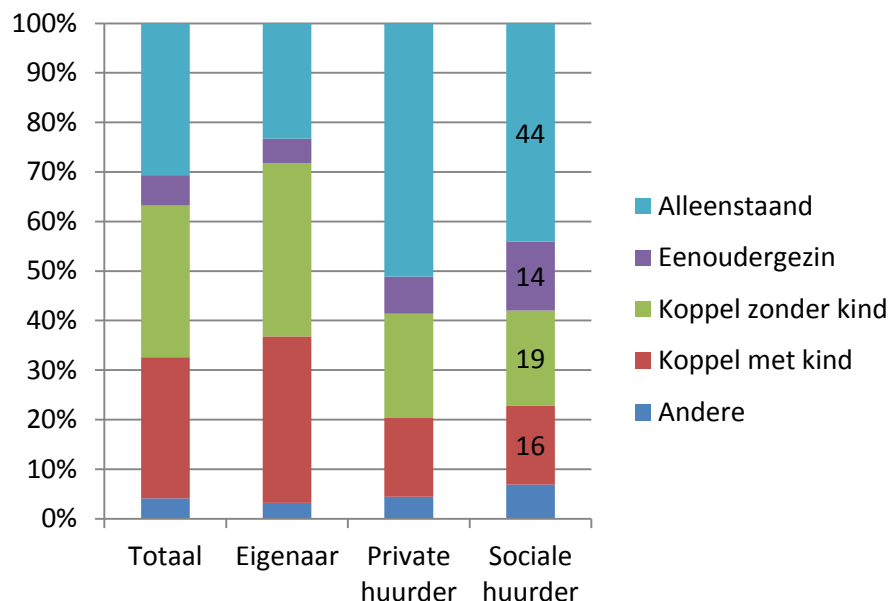


Bron: Grote Woononderzoek 2013

- 44% van de sociale huurders behoort to de 20% armsten
- 3 op 10 sociale huurders is ouder dan 65 jaar

1. Profiel van de deelmakten

Deelmakten naar gezinstype (L) en activiteitsstatus referentiepersoon (R), Vlaanderen, 2013



Bron: Grote Woononderzoek 2013

- 44% van de sociale huurders is alleenstaand
- 30% is tewerkgesteld, 12% is werkloos

Woonuitgaven

Wat betalen sociale huurders voor wonen?

2. Woonuitgaven - huur

Huurprijs naar type huurder, gemiddelde in euro, in prijzen van 2013, Vlaanderen

	2005	2013	Procentueel verschil
Sociale huur	310	364	+17,4
Sociale huur (SHM)	307	359	+16,9
Sociale huur (VMSW data)	246	283	+15,0
Private huur	520	562	+8,1

T-test voor verschil 2005-2013: $p < 0,01$ voor elke categorie

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

- Private huurprijs: stijging van 1% op jaarbasis, maar ook kwaliteitsstijging
- Sociale huur: overschat op basis van surveygegevens (WS 2005, GWO 2013)
deel van de huurlasten wordt vermoedelijk meegeteld

2. Woonuitgaven – bijkomende woonuitgaven

Bijkomende woonuitgaven, gemiddelde in euro per maand, in prijzen van 2013, naar deelmarkt, Vlaanderen, 2005-2013

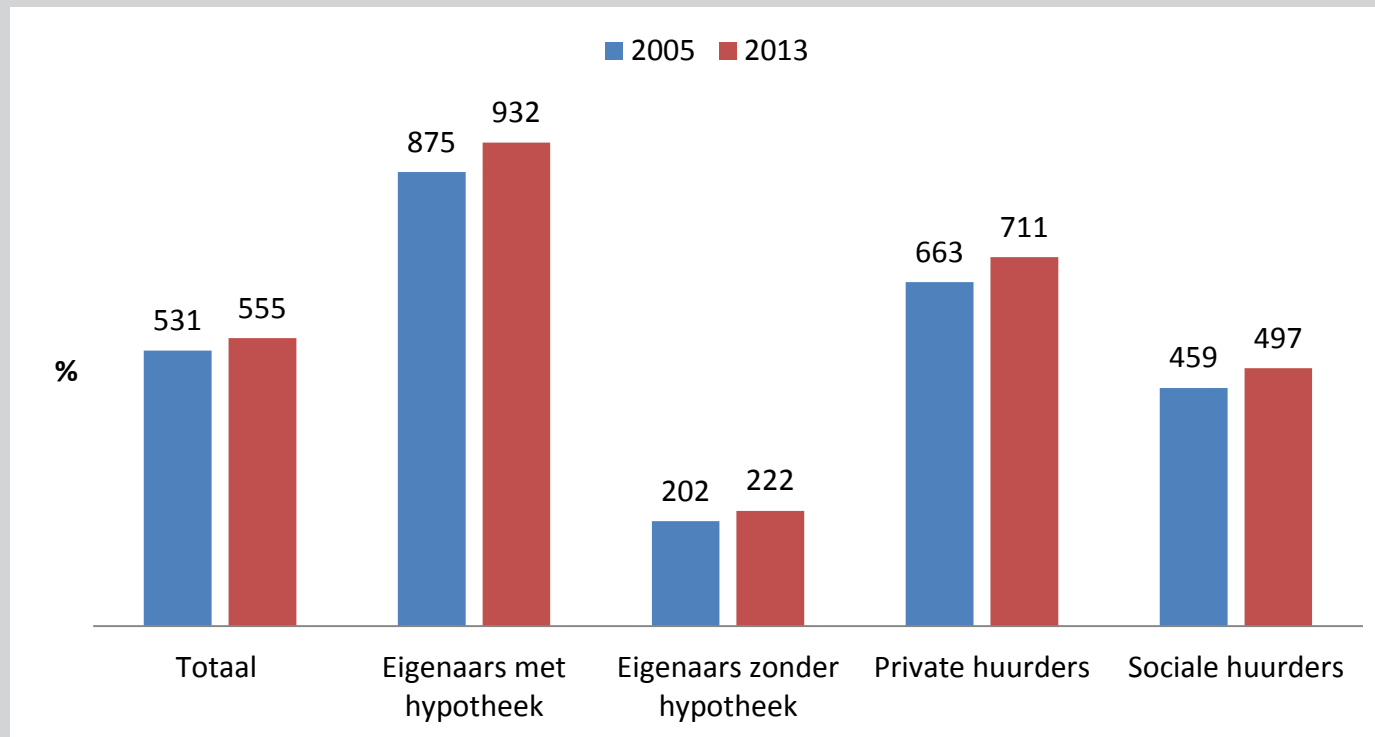
	2005	2013
Sociale huurders	151	138 n.s.
Private huurders	143	150
Eigenaars	204	220*
Totaal	189	200*

T-test voor verschil 2005-2013: * $p < 0,01$, n.s.: niet significant; N=4790 (2005), N=9 063 (2013)

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

2. Woonuitgaven – totale woonuitgaven

Totale woonuitgaven, gemiddelde in euro per maand, in prijzen van 2013, naar deelmarkt, Vlaanderen, 2005-2013



T-test voor verschil 2005-2013: $p < 0,01$ voor elke categorie, $N=4494$ (2005), $N=8817$ (2013)

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

Betaalbaarheid van wonen

Is wonen betaalbaar voor sociale huurders?

3. Betaalbaarheid – inkomen sociale huur

Besteedbaar inkomen, gemiddelden in euro/maand, sociale huurders, 2013

	Besteedbaar inkomen	
	Sociale huur	Alle gezinnen
Alleenstaande	1333	1764
Eenoudergezin	1398	1957
Koppel zonder kind	1900	2682
Koppel met kind	2001	3528

Bron: Grote Woononderzoek 2013 (N=587 voor sociale huur; N=9235 voor totaal)

3. Betaalbaarheid – evolutie inkomen

Equivalent inkomen, gemiddelden in euro/maand, evolutie in prijzen van 2013

	2005	2013	χ^2 -test
Sociale huurder	1 086	1 187	*
Private huurder	1 488	1 482	n.s.
Eigenaar zonder hypotheek	1 518	1 717	**
Eigenaar met hypotheek	2 042	1 976	n.s.

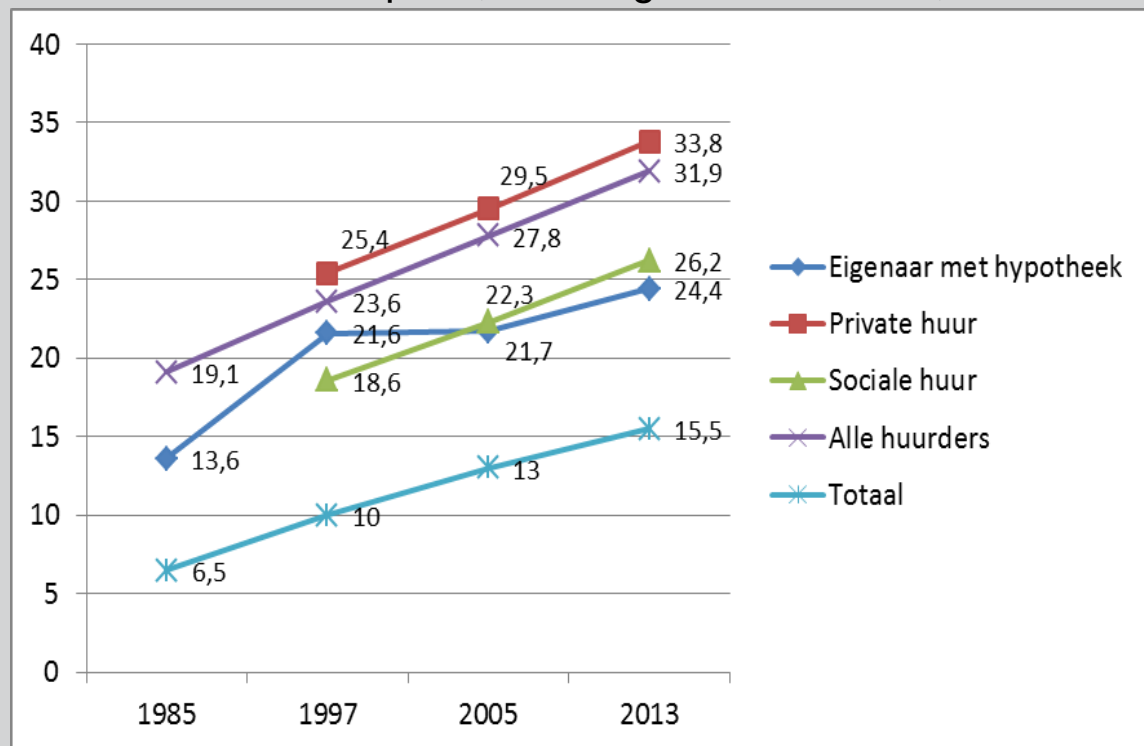
Bron: Woonsurvey 2005 (N=4 895), Grote Woononderzoek 2013 (N=9 235)

- Inkomen van sociale huurders gaat er gemiddeld licht op vooruit

3. Betaalbaarheid - woonquote

- Woonquote= woonuitgaven/besteedbaar inkomen

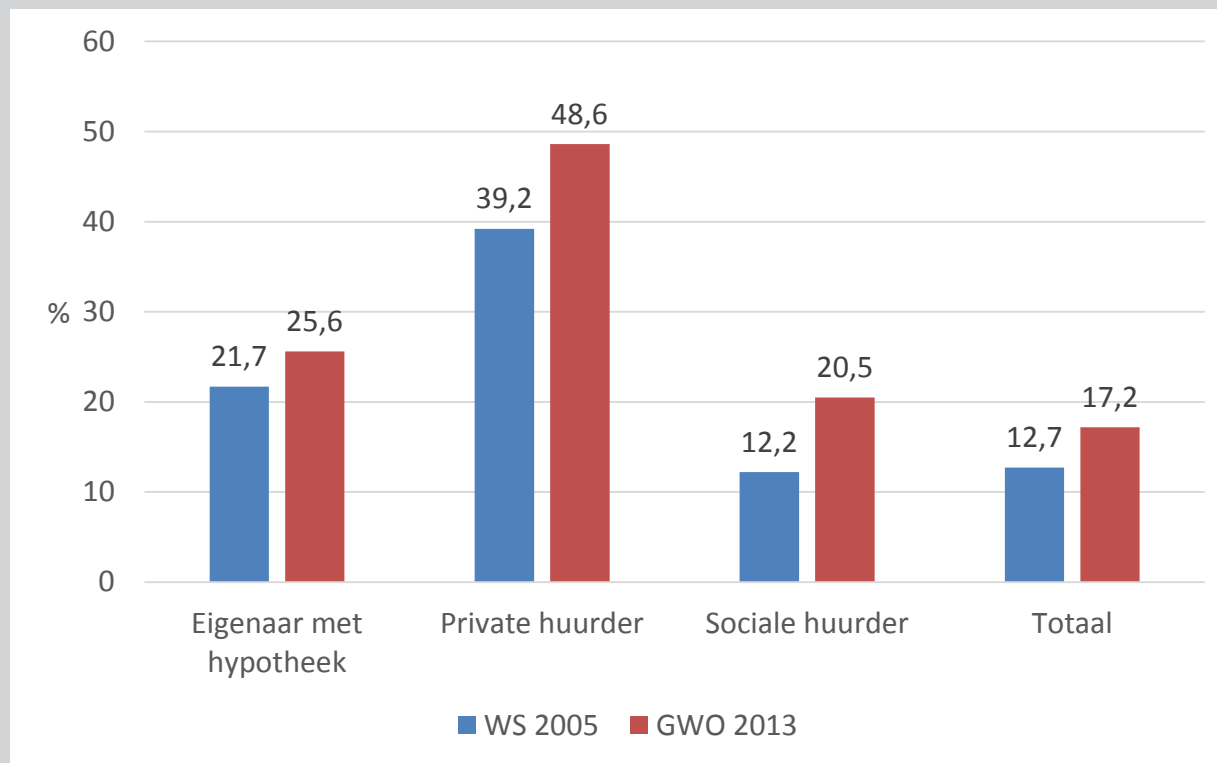
Gemiddelde woonquote, naar eigendomsstatuut, Vlaanderen, 1985-2013



Bron: Sociaal-Economisch Panel (SEP) 1985 en 1997 (Pannecoucke et al, 2001), Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

3. Betaalbaarheid - woonquote

Aandeel met woonquote boven 30%, naar eigendomsstatuut, Vlaanderen



Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013, Chi-square test: $p < 0,05$ voor elke categorie

- 1 op 5 sociale huurders betaalt meer dan 30% van het inkomen aan de huur

3. Betaalbaarheid – resterend inkomen

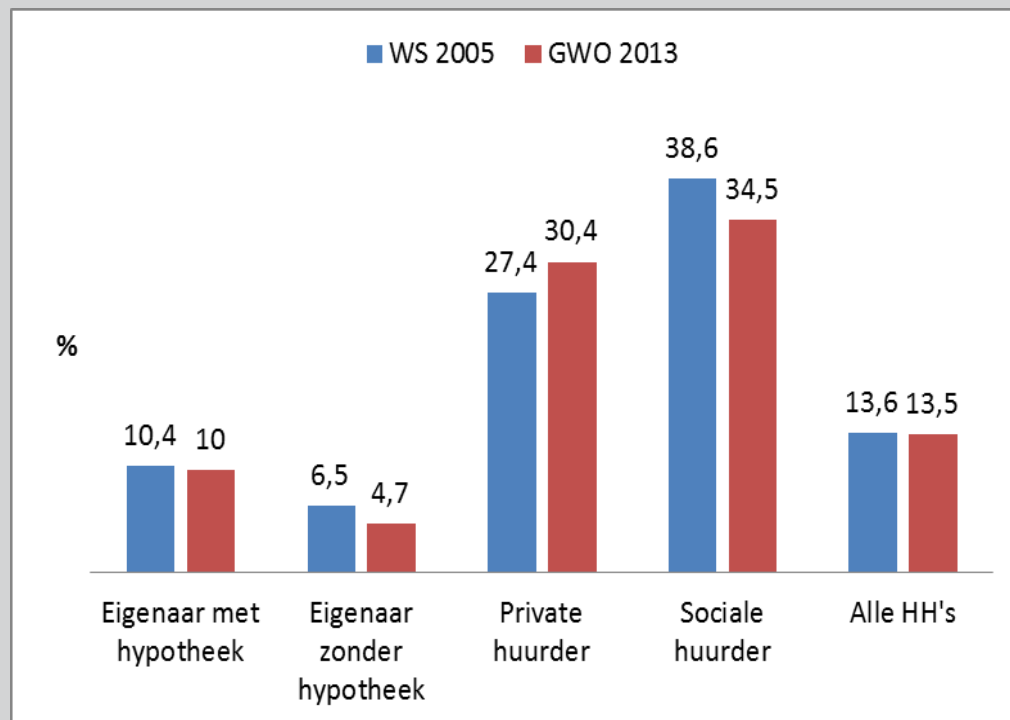
Resterend inkomen=
besteedbaar inkomen – woonuitgaven

Normen voor resterend inkomen

- minimumbudgetten voor menswaardige participatie aan de samenleving
- 2013: 683 €/maand voor alleenstaande; 1060 €/maand voor koppel
- Niet willekeurig
- Verschilt per gezinstype
- Houdt rekening met consumptieniveau

3. Betaalbaarheid – resterend inkomen

Aandeel onder de norm voor het resterend inkomen, naar eigendomsstatuut, Vlaanderen, 2005-2013

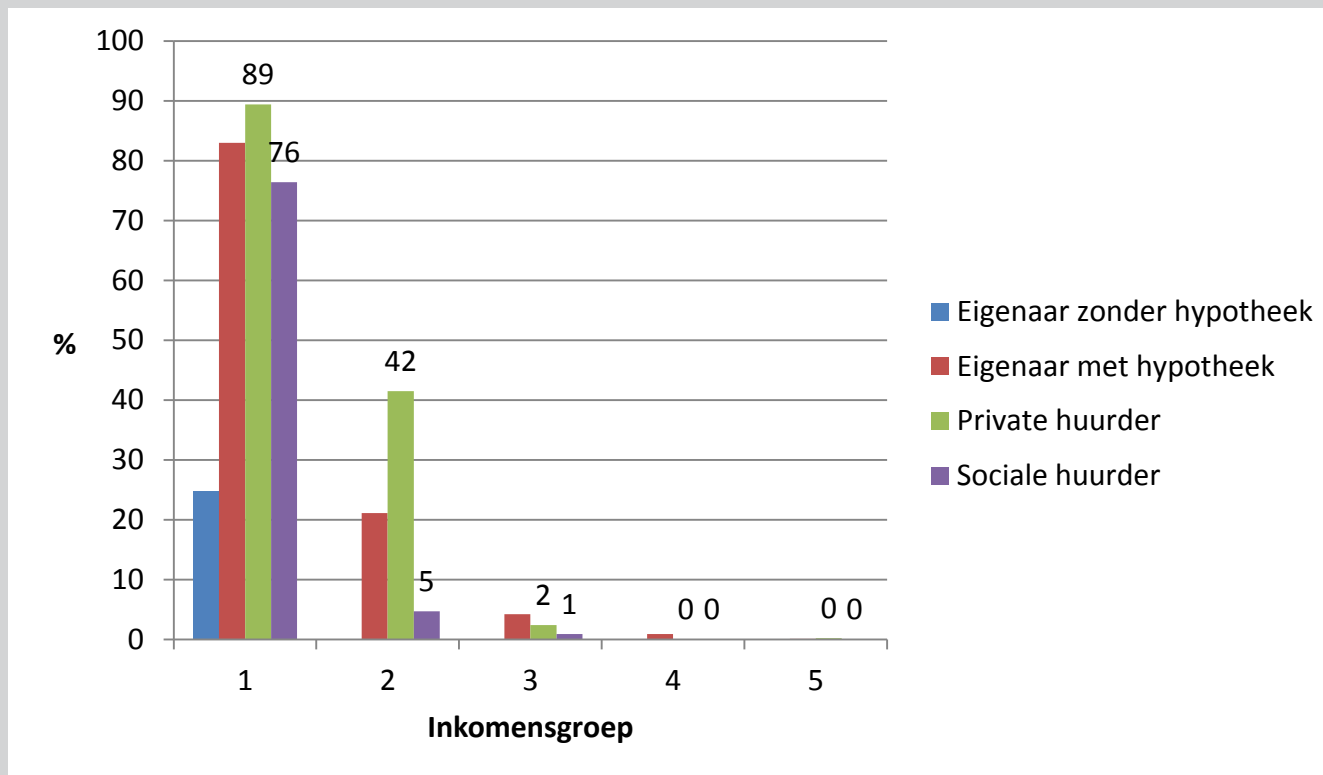


Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013, Chi-square test: $p > 0,05$ voor elke categorie, N=5005 (2015), N=8584 (2013)

- 34 % van de sociale huurders houdt te weinig over na betaling van de huur

3. Betaalbaarheid – resterend inkomen

Aandeel onder de de norm voor het resterend inkomen(%), naar deelmarkt en inkomensgroep, Vlaanderen, 2013

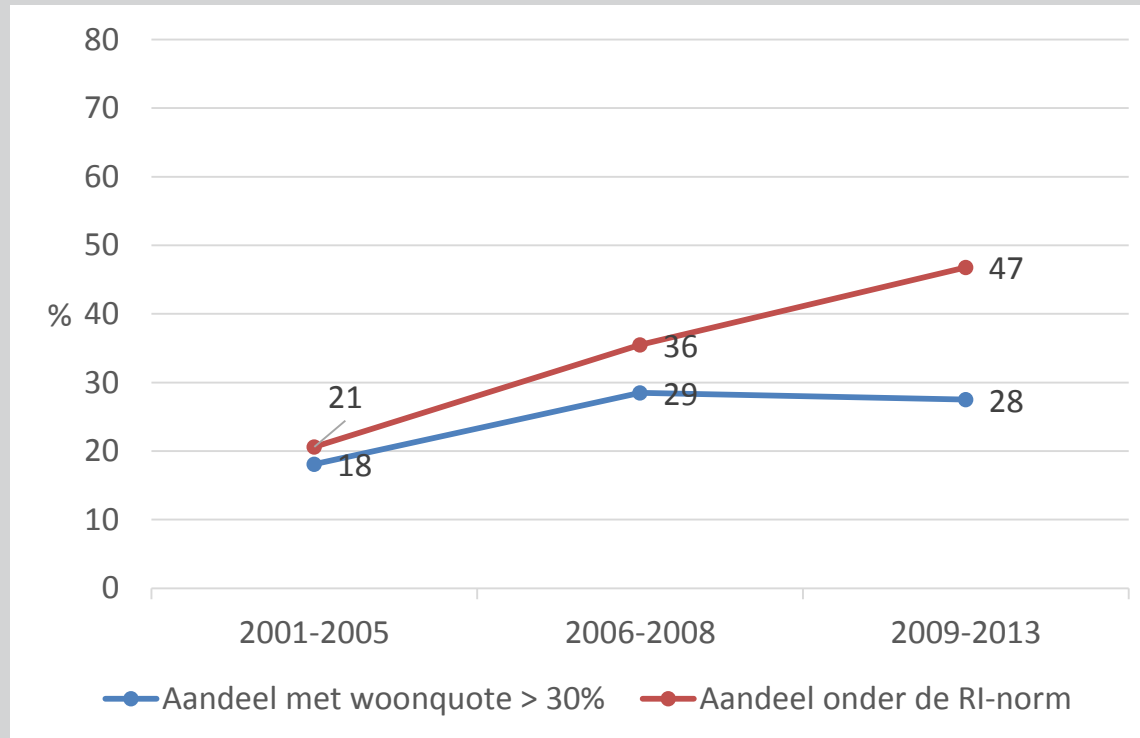


Bron: Grote Woononderzoek 2013

- Probleem met betaalbaarheid in sociale huur: vooral bij de 20% armsten

3. Betaalbaarheid – naar periode van verhuis

Aandeel met woonquote > 30% en aandeel onder de norm voor het resterend inkomen (%), sociale huurders, naar periode van verhuis, Vlaanderen, 2013

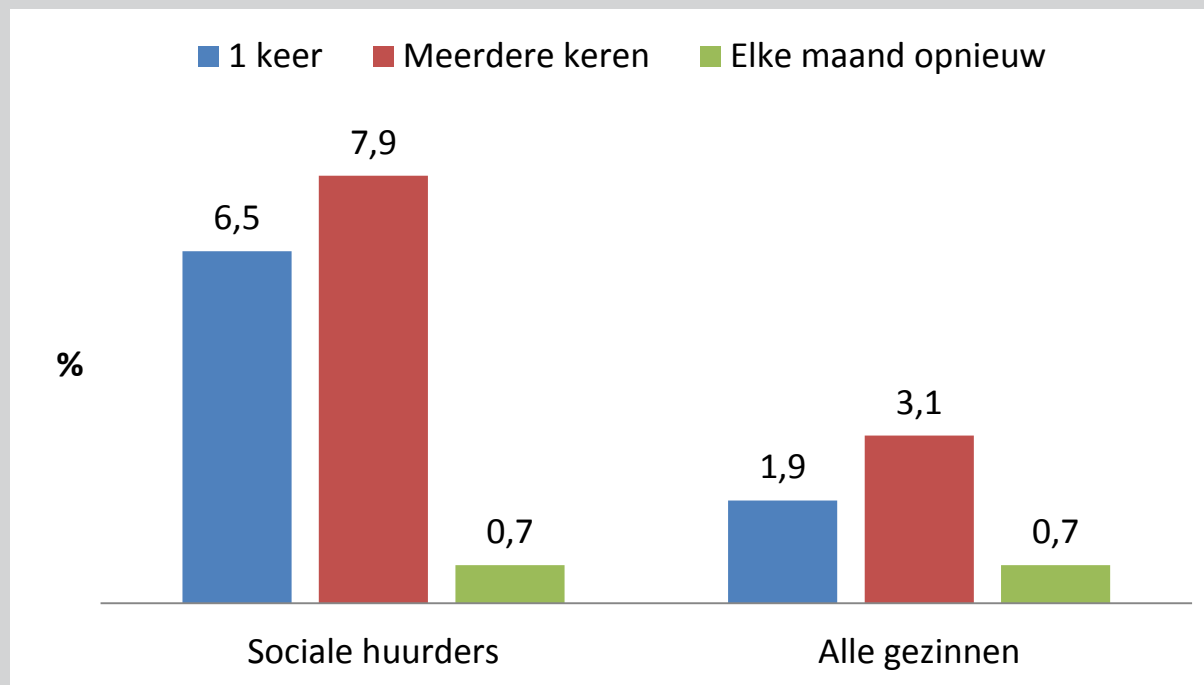


Bron: Grote Woononderzoek 2013

- Probleem met betaalbaarheid is groter bij recente instromers in sociale huur

3. Betaalbaarheid – subjectieve indicator

Problemen bij de betaling van de vaste woonkosten of de verbruikskosten tijdens afgelopen jaar (%), Vlaanderen, 2013

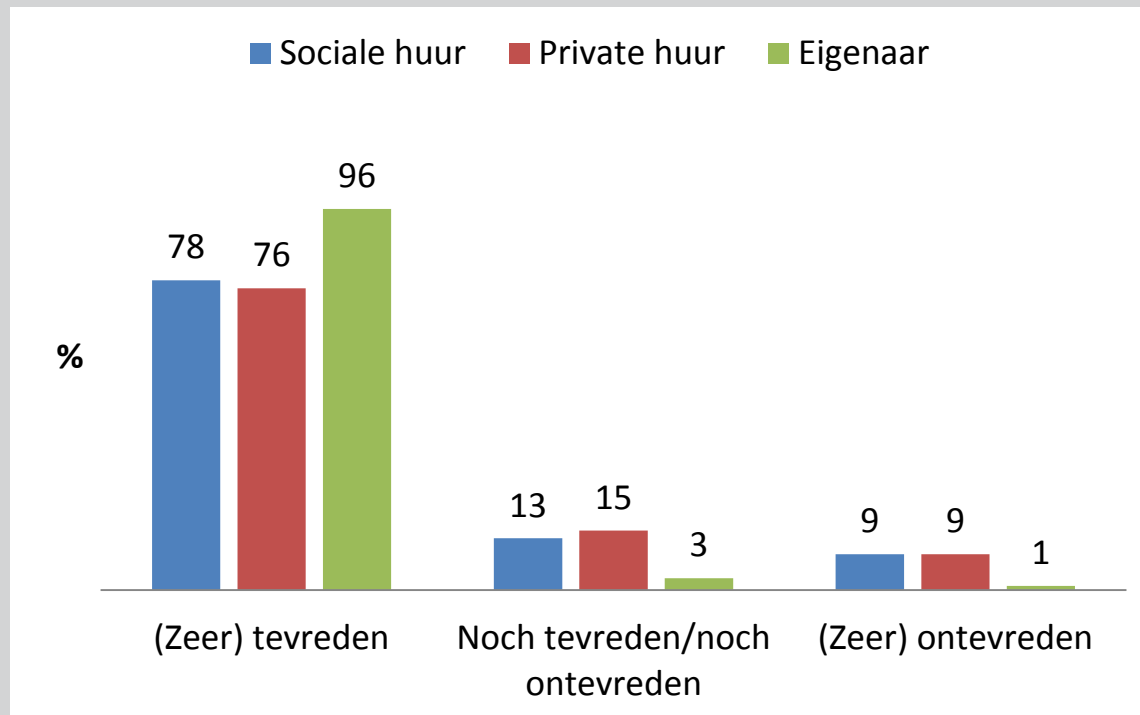


Bron: Grote Woononderzoek 2013

- 15% van de sociale huurders t.o.v. 6% van alle gezinnen

4. Tevredenheid met woning

Woningtevredenheid naar eigendomsstatuut, in % Vlaanderen, 2013



Bron: Grote Woononderzoek 2013; N=9916 (Pannecoucke & De Decker, 2015)

- 9 op 10 sociale huurders is (zeer) tevreden met zijn woning

Voornaamste bevindingen

- Socio-economisch profiel sociale huurders < private huurders
- Profiel eigenaars sterker dan van huurders
- Daling aandeel eigenaars
- Stijging van de huurprijs in de sociale en private huursector tussen 2005 en 2013, bovenop inflatie
- Status quo voor de bijkomende woonuitgaven in de sociale huursector

Voornaamste bevindingen

- Sociale huur: betaalbaarheidsproblemen nemen toe volgens woonquote
- Sociale huur: status quo betaalbaarheid volgens resterend inkomen
- Groep met betaalbaarheidsprobleem in sociale huur
 - geconcentreerd bij 20% armsten
 - groter bij recente verhuizers
 - varieert naargelang methode
 - kleiner volgens subjectieve indicator
- Grote tevredenheid over de woning onder sociale huurders